

## **Beantwortung einer mündlichen Anfrage aus einer früheren Sitzung öffentlicher Teil**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Hauptausschuss	26.10.2015

### **Beantwortung einer mündlichen Anfrage aus der Sitzung des Hauptausschusses am 03.08.2015**

Zu den folgenden mündlichen Fragen von Frau Jahn, Bündnis 90/Die Grünen, aus der Sitzung des Hauptausschusses vom 03.08.2015:

1. Trifft es zu, dass neuerdings im Haus Rathenauplatz 9 Mietwohnraum als Gewerberaum genutzt wird?
2. Welche Grundlage gibt es dafür – trotz des großen Mangels an Wohnraum in der Innenstadt – eine Genehmigung zur Umnutzung zu erteilen?
3. Wieviel Wohnraum ist im Zeitraum von 2010 bis Juni 2015 in Gewerberaum umgewandelt worden?
4. Welchen Begründungen lagen den Genehmigungen zugrunde und wurde den ehemaligen Mietern Ersatzwohnraum angeboten?

nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

zu 1.:

Die Frage wird bejaht. Laut Ortsbesichtigung des Bauaufsichtsamtes vom 22.07.2015 muss aktuell von wenigstens vier gewerblichen Nutzungen im o.a. Hause ausgegangen werden. Gemäß Außendienstbericht erfolgt die Nutzung in drei Fällen ohne Baugenehmigung und ohne wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum. In einem Fall (1. OG Vorderhaus) liegt ein Bauantrag für eine gewerbliche Nutzung vor. Ebenfalls zum 1. OG Vorderhaus wurde beim Amt für Wohnungswesen ein Antrag auf Umwandlung von „Wohnen“ in Büronutzung gestellt. Das Antragsverfahren ist noch anhängig.

zu 2.:

Zu der Anschrift Rathenauplatz 9 hat das Amt für Wohnungswesen bis heute keine Genehmigung zur Zweckentfremdung erteilt. Grundsätzlich kommen diese wohnungsrechtlichen Genehmigungen zur Umwandlung dann in Betracht, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder besonders schutzwürdige Antragstellerinteressen das hohe öffentliche Interesse am Erhalt des betroffenen Wohnraums überwiegen.

Insbesondere aber sind Genehmigungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum (hier Umwandlung) grundsätzlich dann zu erteilen, wenn der in Köln sehr enge Mietwohnungsmarkt für wegfallenden Wohnraum ausgleichenden Ersatzwohnraum verlässlich erhält. Im Falle des o.a. Antragsverfahren beim Amt für Wohnungswesen wird Ersatzwohnraum für die umzuwandelnde Wohnung angeboten. Der Genehmigungsvorbehalt für Wohnraumzweckentfremdungen kann bauplanungsrechtliche Festsetzungen nicht ersetzen.

zu 3.:

Für den angefragten Zeitraum liegen hier Daten ab Juli 2014 vor, also ab Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung. Seither wurden zu 110 Wohnungen Verfahren wegen des Verdachts unerlaubter Umwandlung von Wohnraum eingeleitet. Durch die Stichtagsproblematik - nachweisliche Umwandlungen vor Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung – waren zahlreiche Verfahren nicht weiter zu verfolgen. Zu drei unerlaubt umgewandelten Wohnungen wurden bislang Bußgeldverfahren eingeleitet.

zu 4:

Im Rahmen von Antragsverfahren wurden für fünf Wohnungen Genehmigungen zur Umwandlung erteilt. Die Genehmigungen wurden aus vorrangigem öffentlichem Interesse, besonders schutzwürdigem Antragstellerinteresses sowie auch aufgrund der Erstellung von Ersatzwohnraum erteilt. Die betreffenden Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Genehmigung schon leerstehend, Mieterbelange nach Aktenlage hiervon nicht betroffen.

**Gez. Roters**